



大同莊園社區第一屆第一次管理委員會會議紀錄

時間：109年10月8日(星期四)下午8點00分

地點：一樓閱覽室

出席人員：第一屆管理委員會全體委員(詳簽到表)

記錄人員：經理 陳威銘

列席人員：穴吹公寓大廈管理維護(股)公司

大同機電(股)公司

總經理 宮武保朝 經理 船石紗代

處長 蘇來連 主任 林繼章

尚志資產開發(股)公司

大陸工程股份有限公司

課長 陳俊谷

經理 郭仕欣

壹、主席宣佈開會

謝謝委員們撥冗參加會議，本次會議有請尚志陳課長及大陸工程郭經理列席說明點交作業細目，並另請大同機電林主任做維運計畫簡報；本席宣布會議開始。

貳、工作報告(財務、行政、安全、機電、清潔)

財務：(略)

行政：

1. 9/11 腳踏車停放區標示(B1)。
2. 9/12 公共區域擺放鞋櫃雜物勸導公告並張貼勸導單。
3. 9/14 製作共同消防防護計畫書。
4. 9/14 東側門夜間開放住戶進出人次統計。
5. 9/15 車道防水閘門修繕，協助車輛管制。
6. 9/17 第二次臨時管委會會議。
7. 9/18 郵寄空氣及噪音陳情書。
8. 9/18 住戶投訴工程噪音(43號)，環保局派員採樣蒐證。
9. 9/18 更新貨梯地板保護(B棟)。
10. 9/19 園藝清理花圃雜草
11. 9/19 整理汽車車位清單。
12. 9/20 張貼腳踏車違停勸導單。
13. 9/20 設置機車出口告示牌。
14. 9/21 收納各樓層公共雜物。
15. 9/21 協助泳池窗簾外露整理。
16. 9/22 動植物防檢局投置紅火蟻藥劑並記錄位置及排程。
17. 9/22 動保會協助觀察流浪狗並告知後續處理原則。
18. 9/22 老圃園藝勘查植物狀況。
19. 9/23 測試車道快速鐵捲門(安進鐵門)。
20. 9/23 協助修繕車道B1轉B2燈號。
21. 9/23 銀福送事業廢棄物申請表。
22. 9/23 台灣企銀洽談開戶事宜。
23. 9/23 張貼各棟梯廳雜物勸導單。



24. 9/24 協助處理 A 棟 B3 滲水狀況。
25. 9/24 第一屆第二次臨時管理委員會會議。
26. 9/25 三菱電梯例行保養。
27. 9/25 檢查消防灑水功能及安檢報備資料。
28. 9/25 張貼機車違停及梯廳違規勸導單。
29. 9/28 修復 B 棟大門。
30. 9/28 測試車道鐵捲門。
31. 9/28 園藝公司清理中庭雜草。
32. 9/29 東側門卡讀卡機修復。
33. 9/29 住戶捐贈家具一批(C3-24F)，暫存放地下室機房。
34. 9/30 更新 C 棟卸貨區及整理 B 棟卸貨區保護板。
35. 9/30 廊道鋁質包板工程前置作業。
36. 10/1 失物招領手機 IPHONE 一支。
37. 10/2 更新整理卸貨區保護板及淨空管理中心後方鐵櫃。
38. 10/2 社區中庭及周圍投放紅火蟻藥。
39. 10/6 吳副主委及林委員勘查門廳開燈模式。
40. 10/6 明德路紅綠燈設置現勘。

安全：

1. 9/19 張貼紅火蟻注意告示牌。
2. 9/28 東側門門禁卡機故障，協助住戶進出。
3. 10/2 協助 A3-3F 磁扣卡號刪除。
4. 10/4 動保人員協助捕獲 B 棟廊道水溝旁兩條蛇。

機電：(略)

清潔：1. 9/14 宴會廳前嘔吐物清理。

2. 9/16 生態池青苔清理。
3. 9/18 管理中心側門地面清洗。
4. 9/18 管理中心擦拭玻璃。
5. 9/19 張貼資源回收室分類標籤。
6. 9/19 清理 C 棟一樓大紅色汙漬。
7. 9/24 協助清理收發櫃子。
8. 9/28 協助廊道水漬清理。
9. 10/1 清理 B3-092 車位髒汙。
10. 10/2 清理 B2-257 車位髒汙。
11. 10/6 清理 B2-223 及 B2-224 車位髒汙。

叁、上期會議決議事項執行情況報告:

議案一:公設檢驗單位(公正第三方)遴選案

說明:社區公設點交涉及多項專業領域,委任專業檢驗單位協助進行各項公共區域驗收點交實有必要;尚志公司無償提供本項服務,並選任 1.台灣檢驗科技(股)公司(SGS)2.太古華電實業(股)公司等兩家檢驗公司進行遴選。

決議:案經無記名投票方式議決;太古華電實業(股)公司 10 票,SGS 台灣檢驗科技(股)公司 4 票,本案遴選由太古華電實業(股)公司施作。

執行情形:本案確認尚志公司發包太古華電公司為第三方公正檢測單位,並議決初勘日期定於 109 年 11 月 15 日舉行,期間建請住戶填寫公設檢修報修單以利彙整。

第二案:廊道雨遮排水改善案。

說明:社區一樓廊道雨遮遇雨則造成集水管路無法正常排水,致使雨水滲漏走道影響住戶出入不便及安全;提案討論。

決議:案由尚志公司允諾 9 月中旬先行發包施工改善,後續視改善情況再研討。

執行情形:案由尚志公司 9/17 起發包施作工程預計 9/30 完工(目前尚未完工,續列管追蹤)。

第三案:外圍人行道高低差改善案。

說明:社區外圍人行道靠迎賓廣場左右兩側地面,因材質及工法不同形成高低落差,經常造成用路人不慎摔倒安全堪慮;提案討論。

決議:案經尚志公司回覆需工程單位評估設計後,再提出改善方案。

執行情形:本案尚於工程單位評估中(列管追蹤)

第四案:資源回收室空調方式討論案。

說明:資源回收室設備均具冷藏功能,故機台容易發熱造成室內溫度提高及空氣品質不佳,改善通風設備實有必要;提案討論。

決議:1.請尚志資產開發協助無償裝設三台電扇及一台排風扇。

2.有關資源回收及垃圾清運費,9/11 與廠商(銀福)洽談後再行討論後續執行面。

執行情形:本案尚志公司就通風設備仍在評估中(列管追蹤);垃圾清運銀福公司原價繼續清運,合約 10 月份起將與委員會簽訂,資源回收(廣匯)針對廚餘部分將另行收費,全案於例行會議列案討論。



第五案:社區無障礙大門改善案。

說明:社區迎賓廣場側邊無障礙大門出入方便性不足，管理中心前方及側門又重，建議改為電動門；提案討論。

決議:經由尚志公司提供專業設計改善方案，再另案回報委員會。

執行情形:本案待尚志公司後續規畫作業完成再確認(列管追蹤)。

第六案:物業管理公司合約討論案。

說明:社區物業管理公司與尚志公司合約簽訂迄止日為區分所有權人會議後，管理委員會成立即終止，故選任社區物業管理公司則有必要；提案討論。

決議:1. 比照尚志資產開發合約內容延至 109 年 11 月 31 日

2. 物業各項工作職掌於下星期三(9/16)下午二點再提報討論

執行情形:已比照尚志公司合約內容由穴吹物管公司製作新合約送社區用印。

第七案:裝潢管理辦法研擬案。

說明:社區入住戶已近 250 戶，依現行裝潢管理辦法是否影響住戶生活品質及相關作息時間；提案討論。

決議:1. 裝潢保護依規定施作，違反者若仍持續施工沒收全額裝潢保證金(5 萬元)，增列第三項第六款

2. 不得加蓋鐵窗、雨遮、鞋櫃，特別註記及說明並落實執行

3. 裝潢清潔費計算日期為起始日至截止日，每天 100 元。

4. 裝潢施工管理辦法更新後存檔實施。

執行情形:本案於 109 年 9 月 25 日依會議決議公告實施。

第八案:停車場管理辦法研擬案。

說明:社區汽車車位均有法定車位及繳費金額，機踏車則尚無規範停車位置及繳費金額；停車場使用規範尤以機車出入口(B1F)常有事故發生，提案討論。

決議:停車場管理辦法議決後存檔；機車出入動線重新規劃並委由尚志公司無償施作，管理中心盡速公告周知並通告住戶機踏車需分區停放。

執行情形:本案於 9/11 尚志公司陳課長在機車車道增設緩速墊試行，並重新更動出入動線；管理辦法已確認待車位抽籤辦法細則通過後公告實施。

第九案:房仲管理辦法研擬案。

說明:房屋仲介公司經常帶客進出社區尤以假日更為頻繁，少數房仲人員未經同意任意拍照或投遞廣告物，甚至電話騷擾所有權人，影響居住生活品質；提案討論。

決議:房仲管理辦法制定後存檔實施。

執行情形:本案於 109 年 9 月 25 日依會議決議公告實施。



第十案:社區有線電視、網際網路優惠討論案。

說明:大土城地區有線電視及網路計有大大寬頻及中華電信等兩家，另全國寬頻近期也蓄勢待發，社區可洽詢優質服務及價格；提案討論。

決議:聯繫上述兩家廠商提供優惠價格及改善通風設備後再行討論。

執行情形:中華電信機房用電使用協議書於例行會議列案討論；有線電視則由住戶自由選擇。

參、上期臨時動議決議事項執行情況報告:

第一案:機車及汽車快速捲門啟用，以節省崗哨人力費用。並可測試設備是否正常。

決議:聯繫遵宇公司及安進鐵門公司就車道鐵捲門使用操作說明並測試功能。

執行情形:經測試結果汽車車輛下往上正常，上往下無法連動，且感應線圈不明顯；機車道測試結果正常，惟設施設備尚未點交測試暫緩執行，請尚志公司協同廠商整合測試(列管追蹤)。

第二案:地下室進排風機及噴射風扇啟動關閉時間排程修正。

決議:委請大同機電林主任重新設定排程。

執行情形:本案於 9/20 重新修正啟動關閉時間排程。

第三案:希望找時間組隊參訪華固新綠洲公設與物業，口碑好的社區值得我們學習長處，減少我們摸索的時間

決議:建請管理委員提供優良社區參訪行程。

執行情形:參訪社區洽談中，尤以資源回收為首要參訪對象。

第四案:中華電信和大大寬頻所在本社區的電信室中用電支付和空調設備建置。

決議:大大寬頻並無用電需求，故本案仍以中華電信為討論對象。

執行情形:中華電信機房用電使用協議書於例行會議列案討論(列管追蹤)。

第五案:管委會的銀行戶頭及管理費繳納系統建置。

決議:本案由元大銀行、合作金庫、台灣企銀共三家銀行體系送企畫書以列案遴選討論。

執行情形:全數通過由元大銀行規劃戶頭開立、作業模式、對應窗口等相關資料建置(列管追蹤)。

伍、本期會議討論事項



第一案:大同機電社區設備簡報

說明:社區各式機電、消防、弱電及資訊設備簡報說明(附件於 APP 組織規章中)。

決議:本案簡報紙本將存放管理中心相關細則可再研討,下次例行會議列案討論合約細節(列管追蹤)。

第二案:資源回收室使用規範討論案

說明:社區回收室垃圾存放及資源回收,住戶常未依規定存放,導致設備經常性故障;提案討論。

決議:本案先行議決資源回收每月載運費,因為廠商廣匯公司 10/15 前未回覆確認費用(3,500 元/月),則不再進入社區載運回收資源及廚餘;經與會委員表決同意(9 票)本案暫由廣匯公司處理資源回收,待有新的方案再列案討論;資源回收設備使用及規範請管理中心再加強宣導。

第三案:中華電信機房用電協議書內容討論案

說明:電信室設有中華電信用電專用電表,衍生費用之前均轉入尚志公司,自 10 月份起將轉入管委會帳戶;提案討論。

決議:中華電信補助電費每度 5 元核計,是否合乎利基則交由吳副主委審計再行議決。

第四案:社區公共意外險投保單位討論案。

說明:依法規之規定社區公共區域均應投保公共意外責任險及火險保障;計有國泰產物、台壽保、明台產物及富邦產物等預提相關資料;提案討論。

保險公司	國泰產物	明台產物	台壽保	富邦產物
營業場所面積	2,283 坪	80,230 坪	2,283 坪	公共區域 400 坪-1,000 坪
保險金額	300 萬	300 萬	300 萬	300 萬
- 每一體面責任	1,500 萬	1,500 萬	1,500 萬	1,500 萬
- 每一意外事故賠償責任	300 萬	300 萬	300 萬	300 萬
- 每一意外事故財產損失責任	3,400 萬	3,400 萬	3,400 萬	3,400 萬
- 保險期間最高賠償金額	2,500 元	2,500 元	2,500 元	2,500 元
附加條款	7,992 元	11,250 元	11,592 元	7,619 元-9,156 元
附加條款				
- 電腦意外責任	√	√	√	√
- 財產意外責任	√	√	√	√
- 賠償金額	每一人保額 4,000 元 每一人賠償限額 1,000 元 每一事故 40,000 元 保險期間最高 60,000 元	N/A	N/A	每枚財險金 每人 20,000 元 每一意外事故 20,000 元 保險期間最高 60,000 元
- 意外意外責任	√	√	√	√
- 財產意外責任	N/A	N/A	N/A	60,000 元
- 意外意外責任	N/A	N/A	N/A	√
- 財產意外責任	N/A	N/A	N/A	√

決議:案經與會委員表決同意(10 票)由國泰產物保險承攬社區公共意外責任險單位,保單內含刑事訴訟律師費及食物中毒費用另加保火災保險報價中。

第五案:社區流浪狗闖入防範討論案。

說明:社區不定時有流浪狗出沒,雖未有傷人事件發生但仍有住戶向新北市工務局陳情此案,企望社區確保環境安全及整潔;提案討論。

決議:維護社區環境衛生及公共安全,請管理中心公告宣導並注意社區外圍破口,必要時進行藥劑噴灑及驅趕避免流浪狗闖入社區。



第六案:機踏車車位抽籤辦法細則討論案。

說明:社區停車場管理辦法公告在即,機踏車車位確認尚未定案,相關細則攸關住戶權益;提案討論。

決議:本案依規約第二條第六款第三項由管理委員會統籌辦理;管理中心規畫各棟別停車區域、預約登記、抽籤方式、日期、地點委員會確認後公告周知。預定抽籤日期 11/1~11/15,計費日期為 12/1 起。

第七案:社區旁 205 巷開通協商討論案。

說明:莊園住戶殷切期盼 205 巷能盡速開通,增加住戶出入社區便利性;提案討論。

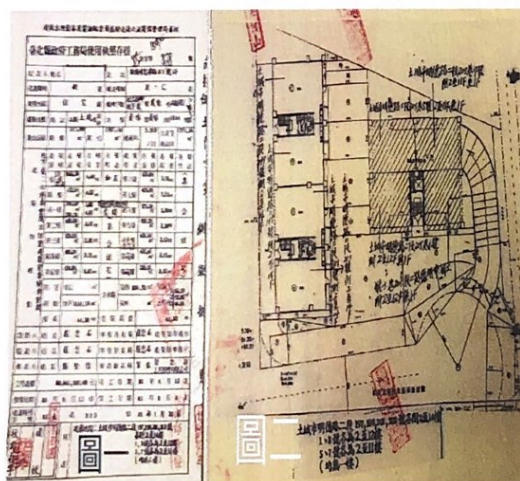
決議:日前 9/16 與尚志資產張處長會勘土城區明德路二段 205 巷現場,張處長提供資料其中載明目前圍籬處,經查土城金站社區之使用執照(如圖一、二)有依法申請開放空間獎勵,依規定(註 1)該空間應確實開放公眾通行,不得私自設立圍牆或欄杆等妨礙通行之設施。

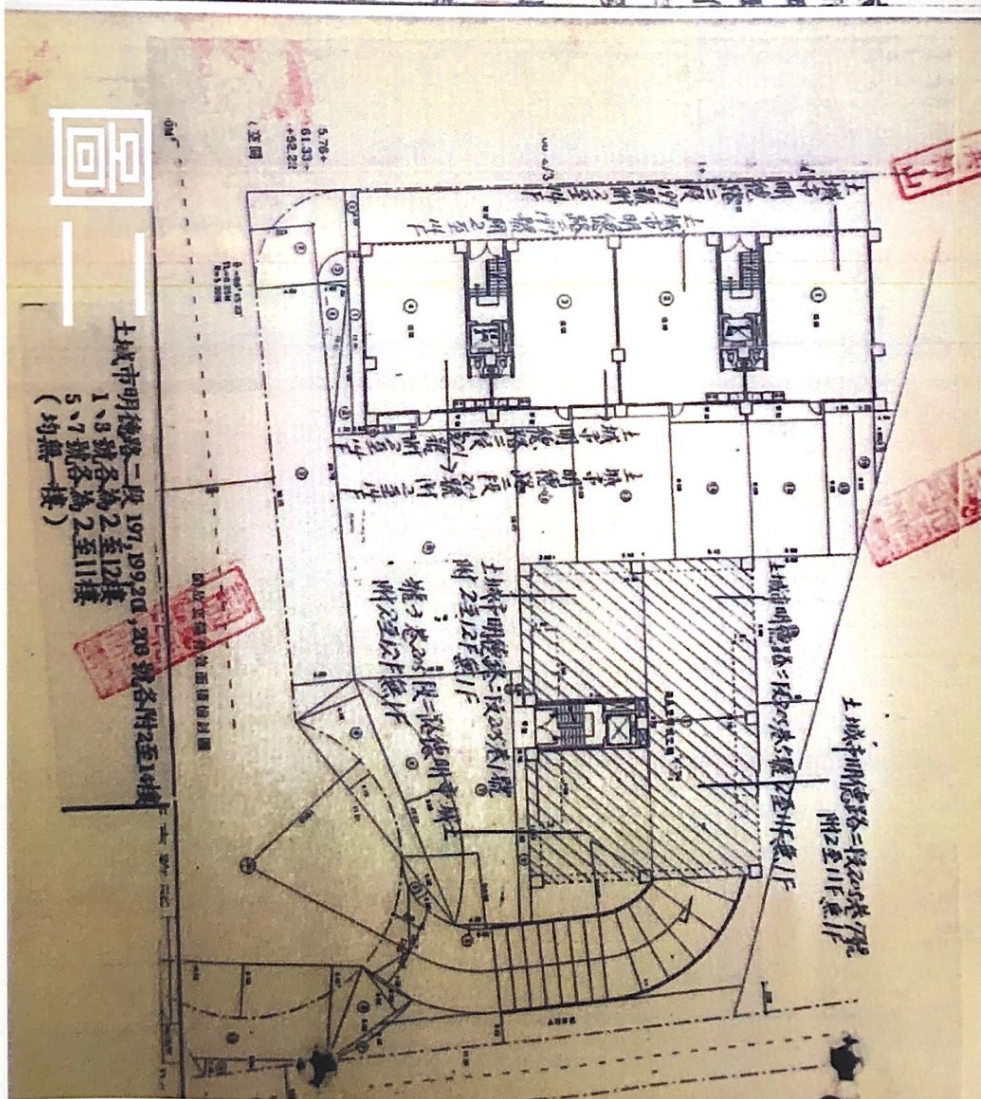
目前金站社區開放空間違停車輛已佔用尚志資產土地權力範圍(圖三),予金站社區知悉,已請尚志資產就目前 205 巷通行之可行方案向京站社區管委會以及日和里、明德里里長反應;金站社區管委會改選在即擬下屆委員會研議處理,目前法規開放空間範圍尚未能達成開通共識,周知與會委員處理現況。

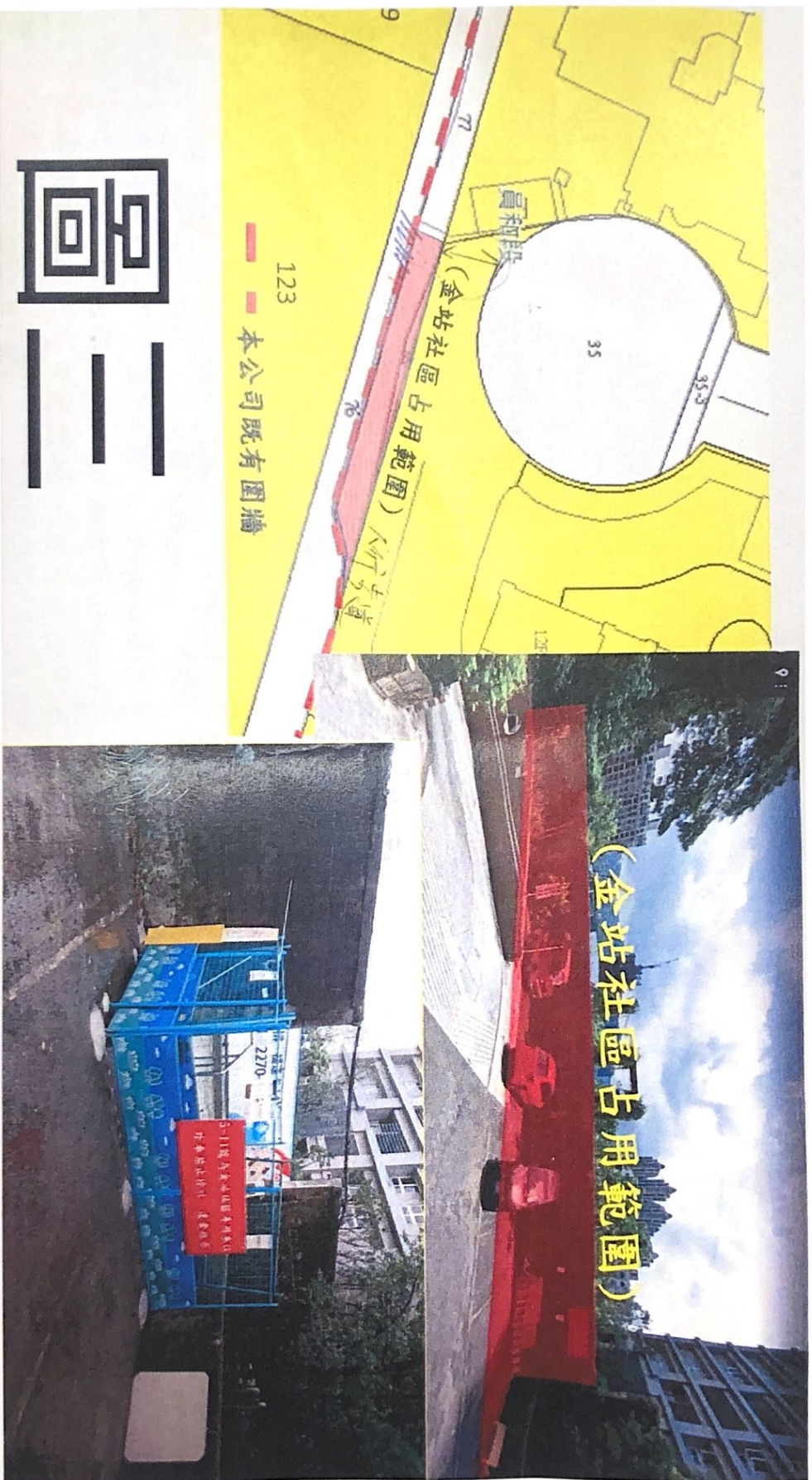
圖一申請使用執照一樓為頂蓋型開放空間。

圖二開放空間圖說。

註 1:建築技術規則建築設計施工編第 289 條:開放空間除應綠化外,不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨害公眾通行之設施或為其他使用。



[illegible]



圖三



陸、本期臨時動議討論事項：(請委員提出相關議題研議)

第一案：有關為太古華電代驗大同莊園社區公共設施所需提供，及管委會依照社區管理規約所訂保管之圖說意見：(監察委員 楊先生)

說明：1. 尚志公司依照太古華電提出公設檢驗有關圖說提供之。

2. 若檢驗結果或未來設施有變化，被人毀損、變更、保管不善等所致生與圖說不符之處，請尚志公司比對原圖及協助會請主管機關複審，以釐清上述變異之肇因，據此判定責任歸屬。

3. 上項比照事務，尚志公司除按保固期限，再願加計服務年限及建築師與起造人之專業責任期間，協助之。

4. 以上，尚志公司接獲大同莊園管理委員會函送 109 年 10 月 8 日會議記錄，回覆同意之表示，以為履行義務確定。

決議：管理中心以點交圖說事由送尚志公司，並以此會議記錄為附件說明。

第二案：初勘檢測需請起造人配合提供資料文件(委員 傅先生)

說明：一、消防、電力、給排水、弱電之竣工圖說(使照審查圖)。

※以上圖面資料皆需有各主管機關審查章，或與正本相符及公司章。

二、消防、電力、給排水、空調、景觀、弱電、監控等符合現場施工圖(須蓋建設公司大小章)A1 尺寸一份及未裝訂一份共計兩份。

三、消防、電力、給排水、空調、景觀、弱電、監控等符合現場施工圖電子檔乙份。

四、消防送審文件複本：

1. 發電機海關進口證明(進口報單)。

2. 發電機出廠證明 檢測報告 技師簽證(含負載計算式)。

3. ATS 出廠證明(發電機自動切換系統)。

4. 電容器出廠檢驗證明。

5. A.P.F.R 出廠或進口證明(功率因數設備)。

6. 變壓器出廠檢驗證明。

7. 各類幫浦出廠證明。

8. 消防各設備國家 CNS 標準證明。

9. 高樓逃生緩降機出廠證明。

10. 耐燃耐熱線路管路出廠證明。

11. 水帶個別認可資料。

五、消防各類設備操作手冊、R 型總機編碼表。

六、清水廢水泵浦出廠證明。

七、地下室進排風風量檢討圖面及設備出廠證明、空調分區圖、迴路圖。

八、監控設備操作說明 IO 點數表 數量清冊 軟體光碟 產品規格。

九、避雷針出廠證明、檢討報告、扇形保護面積檢討分析報告。

十、汙水處理設備許可證正本及附件及原始審查文件、污水處理設備水樣自主檢查報告。

十一、現場各類設備(空調噴灌等)圖說 檢測報告 出廠證明 操作手冊

十二、建築類

1. 建築圖(使照核發審查圖)。

2. 專有、約定專有、共用、約定共用部分之配置圖。



3. 防火建材證明、窗簾地毯防燃防漏證明。
 4. RC 無海砂證明。
 5. RC 強度試驗報告、塼度證明或鑽心試驗或保固書。
 6. 鋼筋無輻射證明、強度、拉力試驗報告或保固書。
 7. 頂樓防水測試自主檢查報告。
 8. 防水閘門自主檢查報告、防洪水位報告。
 9. 各管線加壓測試自主檢查報告。(清水管線)
 11. 建築執照影本、使用執照影本。
 12. 各項公設機房室暨設備鑰匙造冊(移交物管簽收)。
 13. 買賣合約(敘述建材設備部分) 銷售海報。
 14. 各類設備系統數量清冊(需有設備機組名稱、電源功能、規格容量、廠牌、數量位置)。
 15. 公設會館傢俱飾品、圖書數量清冊 4 份(附照片)。
 16. 都市設計審議報告書(非都審案不需提供)。
 17. 公設室內裝修證明。
 18. 廠商名冊。
 19. 高層建築物需提供:店鋪、集合住宅新建工程防火避難綜合檢討評定書(向中央主管建築機關指定之機關(構)、學校或團體)辦理。
- 十三、各項自主檢查報告
- 頂樓防水測試、防洪閘門、防洪水位報告、各管線加壓測試自主檢查報告。
- 十四、目前尚志已提供的圖面中(1)建築圖說缺 A4~A6 及筏基平面圖。(2) 缺結構圖、景觀圖、都審圖。以上若竣工圖無請提供建照圖。

決 議:以上資料為所有設備請尚志公司提供,若無以上之設備請直接回覆無此設備及可。

柒、請主席宣佈下次會議日期及散會

下次會議時間:109 年 10 月 22 日 PM20:00

會議主席: 許程國

大同莊園管理委員會